



## **INFORME SOBRE CONSULTA URBANÍSTICA**

**FORMULADA:** DISTRITO DE CARABANCHEL  
**FECHA RECEPCIÓN:** 13 de Septiembre de 2005  
**ASUNTO:** Altura de plantas bajas en la Norma Zonal 4

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*En este Distrito, en solares regulados por la norma zonal 4, en algunos viales de carácter comercial, determinados promotores, en expedientes de nueva planta, proponen plantas bajas con alturas de piso próximas a la resultante de restar las alturas mínimas de las plantas de piso de la altura de cornisa permitida amparándose en los art. 6.6.9, 6.6.10 y 8.4.10 de las NN.UU, y agotando la edificabilidad y el número de plantas permitido.*

*Por todos son conocidas las posibles alturas resultantes para las plantas bajas según la anchura de los viales, y las consecuencias posteriores de indisciplina urbanística.*

*Que sepamos, el Plan General no razona en ningún documento esta determinación que estimamos, salvo que se trate de un error, debe tener alguna justificación y creemos conveniente que por la Comisión de Seguimiento del Plan General la explique y pauté su aplicación, en base a determinaciones como las contenidas en los art. 1.1.5; 6.6.8; 6.6.9; 6.6.10, ó los que considere oportunos, si lo estima conveniente.*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el jefe del departamento de Servicios Técnicos del Distrito de Carabanchel, se informa lo siguiente:

La Norma Zonal 4 establece, en su artículo 8.4.11, la siguiente altura mínima de pisos:

- Planta baja: trescientos diez (310) centímetros
- Plantas de piso: doscientos ochenta y cinco (285) centímetros



Asimismo, regula en el artículo 8.4.10 la altura en metros máxima de cornisa en función del ancho de la calle. Como ejemplo podemos citar que en una calle de ancho inferior a 12 metros se permiten 3 plantas y 11,50 metros de altura de cornisa. Ambos valores, altura en número de plantas y unidades métricas, deberán respetarse como máximas admisibles, según el artículo 6.6.9-2.

Si los proyectistas de los edificios de nueva planta plantean inmuebles con las alturas mínimas de piso y la máxima altura de cornisa, resultan alturas libres de planta baja cercanas a los 5 metros.

El artículo 6.6.13 de las NN.UU. define la altura libre de piso como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese. Salvo las determinaciones en contra de las condiciones particulares de los usos (sólo se establece para el uso residencial en 2,50 y para garaje en 2,15), la altura libre mínima de pisos será de 2,50 metros para piezas habitables. El mismo artículo exige que, en cualquier caso, se cumplan las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular, las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

Concretamente el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, especifica en el punto 2.1º, a) del Anexo I que la altura desde el piso hasta el techo en lugares de trabajo será como mínimo de 3 metros, pudiendo reducirse a 2,50 metros en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos.

La posibilidad que admite la Norma Zonal 4 de proyectar plantas bajas de gran altura libre, dado que esta planta se suele utilizar para locales, permite no condicionar el uso o actividad que en ellos puedan desarrollarse, en donde pueden ser necesarios: almacenamientos en altura, insonorizaciones con las plantas superiores, así como instalaciones de aire acondicionado o propias de la actividad que se oculten con falsos techos o suelos técnicos. Todas estas instalaciones disminuyen la altura libre inicial del local, no pudiendo ser la altura resultante, tras la reforma del local, inferior a las mencionadas anteriormente.

Incluso, si el edificio tiene remanente de edificabilidad permitir la posibilidad de construir una entreplanta.

De lo expuesto se deduce que la determinación de la *altura de cornisa* es un parámetro numérico objetivo que no puede condicionarse a priori. Únicamente, tal como dictaminó, en el acuerdo nº 219, la Comisión de Seguimiento del Plan General en su sesión de 24 de junio de 2002, sólo podrá condicionarse cuando se aprecien circunstancias excepcionales que justifiquen recurrir a lo establecido en el artículo 6.10.3 de las NN.UU sobre *salvaguarda de la estética urbana*.



**Área de Coordinación Territorial**  
Dirección General de Coordinación Territorial  
Servicio de Coordinación de Urbanismo

Calle Conde de Miranda nº. 1  
28005 Madrid  
Tfnos. 915 885 454/ 915 885 448  
Fax: 915 885 467

Dada la subjetividad de aplicación de este artículo y el acto reglado que supone la concesión de las licencias urbanísticas debe ser algo excepcional, claramente motivado y justificado. Así, en el caso concreto que se debatió en el acuerdo nº 219, un edificio proyectado en la Plaza de Tarifa nº 1, la Comisión de Seguimiento del Plan General consideró que no era un supuesto donde se apreciaran las circunstancias lesivas para la imagen de la ciudad por el hecho de que el edificio proyectado sobrepasara con la planta ático y los faldones de cubierta la altura de coronación de los edificios colindantes.

Madrid, 30 de septiembre de 2005